

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Kosemetsa tn 9 // 11 // 13 korteriühistu

**registrikood:** 80543631

**e-posti aadress:** kvatro@kvatro.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 4  |
| Bilanss                                               | 4  |
| Tulemiaruanne                                         | 5  |
| Rahavoogude aruanne                                   | 6  |
| Netovara muutuste aruanne                             | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                           | 8  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed                            | 9  |
| Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud                        | 10 |
| Lisa 6 Muud tulud                                     | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                      | 10 |
| Lisa 8 Muud kulud                                     | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                               | 11 |
| Lisa 10 Remondifond                                   | 12 |
| Lisa 11 Teenuste vahendamine                          | 14 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 15 |
| Aruande allkirjad                                     | 16 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Kosemetsa tn 9 // 11 // 13 korteriühistu asukohaga Tallinn, Kosemetsa tn 9 // 11 // 13 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (prügi, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja selle paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikoda, garaaži) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Kosemetsa tn 9 // 11 // 13 korteriühistu asutati 14.01.2019.a. KÜ tööd korraldab 3-e liikmeline juhatus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 13 612        | 7 920         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 290         | 7 962         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>21 902</b> | <b>15 882</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>21 902</b> | <b>15 882</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 396        | 5 389         | 3       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 6 844         | 7 673         | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>19 240</b> | <b>13 062</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 240</b> | <b>13 062</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 2 819         | 2 819         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1             | 4             |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -158          | -3            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 662</b>  | <b>2 820</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>21 902</b> | <b>15 882</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 35 199         | 28 751         | 5       |
| Muud tulud                                                 | 17             | 0              | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>35 216</b>  | <b>28 751</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -13 378        | -6 390         | 4       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -21 996        | -22 361        | 7       |
| Muud kulud                                                 | 0              | -3             | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-35 374</b> | <b>-28 754</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-158</b>    | <b>-3</b>      |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-158</b>    | <b>-3</b>      |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021         | 2020         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |              |              |
| Põhitegevuse tulem                                               | -158         | -3           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -328         | -1 457       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 7 007        | -2 825       |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -829         | 5 446        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>5 692</b> | <b>1 161</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>5 692</b> | <b>1 161</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 7 920        | 6 759        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>5 692</b> | <b>1 161</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 13 612       | 7 920        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>  | 2 819         | 4                   | 2 823          |
| Aruandeaasta tulem | 0             | -3                  | -3             |
| <b>31.12.2020</b>  | 2 819         | 1                   | 2 820          |
| Aruandeaasta tulem | 0             | -158                | -158           |
| <b>31.12.2021</b>  | 2 819         | -157                | 2 662          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

##### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2021. aasta aruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

##### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

##### Tulude ja kulude aruanne

Sihtotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

##### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 7 879        | 7 879          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 879        | 7 879          |
| Ettemaksed                        | 411          | 411            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 411          | 411            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 290</b> | <b>8 290</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 962        | 7 962          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 962</b> | <b>7 962</b>   |



### Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 12 396        | 12 396         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>12 396</b> | <b>12 396</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 389         | 5 389          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 389</b>  | <b>5 389</b>   |

### Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

|                                                      | 31.12.2019 | Laekunud | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruan | 31.12.2020 | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------------------|------------|---------|
|                                                      | Kohustised |          |                |                        | Kohustised |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |                        |            |         |
| Remondifond                                          | 3 425      | 9 575    | -5 327         |                        | 7 673      |         |
| Erakorraline remondifond                             | -1 198     | 2 262    | -1 063         |                        | 0          |         |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 2 227      | 11 837   | -6 390         |                        | 7 673      |         |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 2 227      | 11 837   | -6 390         |                        | 7 673      |         |
|                                                      |            |          |                |                        |            |         |
|                                                      | 31.12.2020 | Laekunud | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruan | 31.12.2021 | Lisa nr |
|                                                      | Kohustised |          |                |                        | Kohustised |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |                        |            |         |
| Remondifond                                          | 7 673      | 12 548   |                | -13 378                | 6 844      | 10      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 7 673      | 12 548   |                | -13 378                | 6 844      |         |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 7 673      | 12 548   |                | -13 378                | 6 844      |         |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Haldusteenus                         | 3 961         | 3 961         |
| Heakord                              | 8 267         | 7 771         |
| Tehnohoodus                          | 4 320         | 4 320         |
| Jooksvad hooldustööd                 | 2 518         | 3 157         |
| Tööd korterites                      | 362           | 804           |
| Kindlustus                           | 979           | 934           |
| Lift                                 | 1 414         | 1 414         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 13 378        | 6 390         |
| Remonditasud                         |               |               |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>35 199</b> | <b>28 751</b> |

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

|                         | 2021      | 2020     | Lisa nr |
|-------------------------|-----------|----------|---------|
| Muud                    | 17        | 0        | 11      |
| <b>Kokku muud tulud</b> | <b>17</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Haldusteenus                           | 3 960         | 3 960         |
| Heakord                                | 8 592         | 7 769         |
| Tehnohoodus                            | 4 320         | 4 320         |
| Jooksvad hooldustööd                   | 2 367         | 3 157         |
| Tööd korterites                        | 362           | 804           |
| Kindlustus                             | 979           | 934           |
| Pangateenus                            | 1             | 1             |
| Lift                                   | 1 415         | 1 416         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>21 996</b> | <b>22 361</b> |

## Lisa 8 Muud kulud

(eurodes)

|                         | 2021     | 2020     |
|-------------------------|----------|----------|
| Kommunaalteenuste vahe  | 0        | 3        |
| <b>Kokku muud kulud</b> | <b>0</b> | <b>3</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 14         | 14         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 4          | 4          |

## Remondifond 01.01.21...31.12.21

| Konto:          | 2701 Remondifond |                 |                             |                                   |                  |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Kuupäev         | Kogumine         | Kasutamine      | Firma                       | Selgitus                          | Saldo            |
| <b>Algsaldo</b> | <b>7 673,39</b>  | <b>0,00</b>     |                             |                                   |                  |
| <b>2021/01</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 31.01.2021      |                  | 250,03          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Garaazi valgustuse remont         |                  |
| 31.01.2021      |                  | 679,12          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Tarbevee boilerite läbipesu       |                  |
| 31.01.2021      |                  | 171,72          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Soojuspumpade hooldus             |                  |
| 31.01.2021      |                  | 69,60           | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | ATS süsteemi varutoiteakude vahe  |                  |
|                 |                  | <b>1 170,47</b> |                             |                                   | <b>7 548,59</b>  |
| <b>2021/02</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
|                 |                  |                 |                             |                                   | <b>8 594,26</b>  |
| <b>2021/03</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 10.03.2021      |                  | 72,00           | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Küttekontuuride seadistamine      |                  |
| 10.03.2021      |                  | 36,00           | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Soojuspumba kuumgaasi termosta    |                  |
| 10.03.2021      |                  | 285,32          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Soojuspumbas vooliku isoleerimine |                  |
| 10.03.2021      |                  | 36,00           | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | ATS süsteemi rikke kõrvaldamine   |                  |
|                 |                  | <b>429,32</b>   |                             |                                   | <b>9 210,61</b>  |
| <b>2021/04</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 08.04.2021      |                  | 225,60          | OÜ PREM Eesti               | PolluCom E M -bus DN15            |                  |
| 16.04.2021      |                  | 100,00          | Tetri OÜ                    | Garaaži ukseliistu paigaldus      |                  |
|                 |                  | <b>325,60</b>   |                             |                                   | <b>9 930,68</b>  |
| <b>2021/05</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 12.05.2021      |                  | 279,00          | AS EHITUSFIRMA RAND JA T    | Automaatikatööd                   |                  |
| 31.05.2021      |                  | 332,54          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Soojavee laadimispumba vahetus    |                  |
|                 |                  | <b>611,54</b>   |                             |                                   | <b>10 364,81</b> |
| <b>2021/06</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 30.06.2021      |                  | 370,92          | Laduks OÜ                   | Automaatika hooldus               |                  |
|                 |                  | <b>370,92</b>   |                             |                                   | <b>11 039,56</b> |
| <b>2021/07</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 13.07.2021      |                  | 353,75          | ELKORAL OÜ                  | Töö maksumus                      |                  |
|                 |                  | <b>353,75</b>   |                             |                                   | <b>11 731,48</b> |
| <b>2021/08</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
|                 |                  |                 |                             |                                   | <b>12 777,15</b> |
| <b>2021/09</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 16.09.2021      |                  | 192,00          | Korden Grupp OÜ             | Parkla joonimine                  |                  |
| 30.09.2021      |                  | 1 797,68        | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Boileri vahetus                   |                  |
|                 |                  | <b>1 989,68</b> |                             |                                   | <b>11 833,14</b> |
| <b>2021/10</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |
| 31.10.2021      |                  | 504,00          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Valgusallikate vahetus.           |                  |
|                 |                  | <b>504,00</b>   |                             |                                   | <b>12 374,81</b> |
| <b>2021/11</b>  | <b>1 045,67</b>  |                 |                             |                                   |                  |

|                |                  |                           |                             |                                      |                  |
|----------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 26.11.2021     |                  | 298,50<br><b>298,50</b>   | Lansec OÜ                   | Valvesüsteemi akude vahetus          | <b>13 121,98</b> |
| <b>2021/12</b> | <b>1 045,67</b>  |                           |                             |                                      |                  |
| 02.12.2021     |                  | 1 581,23                  | Triin Maripuu               | Kindlustushüvitis                    |                  |
| 31.12.2021     |                  | 159,11                    | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Välivalgusti kontaktori vahetus      |                  |
| 31.12.2021     |                  | 86,40                     | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Elektrijami vahetus                  |                  |
| 31.12.2021     |                  | 694,43                    | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Elektritennide vahetus               |                  |
| 31.12.2021     |                  | 2 254,04                  | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Kompressori vahetus                  |                  |
| 31.12.2021     |                  | 2 179,49                  | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Valgusitd 12tk, valgusallikad 6tk, t |                  |
| 31.12.2021     |                  | 369,06<br><b>7 323,76</b> | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Garaazi valgustuse korratamine       | <b>6 843,89</b>  |
| <b>Käive</b>   | <b>12 548,04</b> | <b>13 377,54</b>          |                             | <b>Lõppsaldo:</b>                    | <b>6 843,89</b>  |

## Lisa 11 Teenuste vahendamine

|         | Kogumised | Kasutamised | Saldo |
|---------|-----------|-------------|-------|
| Elekter | 26 207    | 26 190      | 17    |
| Prügi   | 835       | 835         | 0     |
| Vesi    | 3 028     | 3 028       | 0     |
| Kokku   | 30 069    | 30 052      | 17    |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand                        | Majandamiskulud  |
|-------------------------------------|------------------|
| Kosemetsa tn 9 - 9/1, G5 Tallinn    | 3054 EUR         |
| Kosemetsa tn 9 - 9/2, G6 Tallinn    | 2868 EUR         |
| Kosemetsa tn 9 - 9/3, G2 Tallinn    | 4534 EUR         |
| Kosemetsa tn 9 - 9/4, G1 Tallinn    | 4469 EUR         |
| Kosemetsa tn 9 - 9/5, G3, G Tallinn | 6517 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/1, G4 Tallinn  | 2419 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/2, G3 Tallinn  | 3481 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/3, G6 Tallinn  | 3610 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/4, G5 Tallinn  | 2490 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/5, G2 Tallinn  | 3153 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/6, G1 Tallinn  | 5285 EUR         |
| Kosemetsa tn 11 - 11/Telia Tallinn  | 3777 EUR         |
| Kosemetsa tn 13 - 13/1 Tallinn      | 3356 EUR         |
| Kosemetsa tn 13 - 13/2 Tallinn      | 1897 EUR         |
| Kosemetsa tn 13 - 13/3, G1 Tallinn  | 2786 EUR         |
| Kosemetsa tn 13 - 13/4, G2 Tallinn  | 3328 EUR         |
| Kosemetsa tn 13 - 13/5, G3 Tallinn  | 3797 EUR         |
| Kosemetsa tn 13 - 13/6, G4 Tallinn  | 2845 EUR         |
| <b>Kokku:</b>                       | <b>63666 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.01.2023

**Tallinn, Kosemetsa tn 9 // 11 // 13 korteriühistu (registrikood: 80543631) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KATRI HERMAN       | Juhatuse liige     | 26.01.2023           |



**Sidevahendid**

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| E-posti aadress | kvatro@kvatro.ee |